



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTE DE COMMUNES ALTITUDE 800

DOCUMENT APPROUVE

4. Règlement

Pièce écrite et repérage des éléments au titre du l. 151 - 19

Pièce n°4.1

Élaboration prescrite le 04/06/2018

Dossier arrêté le 15/07/2024

PLUi approuvé le 07/04/2025

Vu pour rester annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 07/04/2025

TABLE DES MATIÈRES

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'urbanisme intercommunal

ARTICLE 2 - portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

ARTICLE 3 - division du territoire intercommunal en zones

ARTICLE 4 - adaptations mineures, immeubles bâtis existants, équipements techniques

ARTICLE 5 - aménagements apportés aux règles relatives à l'implantation et à la hauteur de certaines constructions

ARTICLE 6 - prescriptions particulières

ARTICLE 7 - appréciation des règles édictées au regard de l'ensemble d'un projet

ARTICLE 8 - clôtures

ARTICLE 9 - Espaces boisés classés (ebc)

ARTICLE 10 - la sauvegarde du patrimoine archéologique

ARTICLE 11 - Permis de démolir

ARTICLE 12 - ravalement de façades

ARTICLE 13 – gestion des eaux pluviales

ARTICLE 14 - risques et nuisances

ARTICLE 15 - stationnement

ARTICLE 16 - emplacements réservés

II. LEXIQUE

1. Destinations et sous destinations

1.1. Destination «Exploitation agricole et forestière»	20
1.2. Destination «Habitat»	20
1.3. Destination «Commerce et activités de services»	21
1.4. Destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics»	21
1.5. Destination «Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire»	22

2. Définitions POUR LE PLUI

III. ZONES U

Chapitre 1 : Zone UA

Caractère de la zone.....	29
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités .	31
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35

Section 3 : Équipements et réseaux	49
<u>Chapitre 2 : Zone UB</u>	
Caractère de la zone.....	53
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités...	55
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
Section 3 : Équipements et réseaux	70
<u>Chapitre 3 : Zone UE</u>	
Caractère de la zone.....	72
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités...	73
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
Section 3 : Équipements et réseaux	78
<u>Chapitre 4 : Zone UY</u>	
Caractère de la zone.....	80
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités...	81
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
Section 3 : Équipements et réseaux	89
<u>Chapitre 5 : Zone UP</u>	
Caractère de la zone.....	91
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités...	92
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	95
Section 3 : Équipements et réseaux	98
IV. ZONES À URBANISER	
<u>Chapitre 1 : Zone 1AU</u>	
1.1. Caractère de la zone	99
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	101
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	104
Section 3 : Équipements et réseaux	114
<u>Chapitre 2 : Zone 2AUet 2AUYs</u>	
1.1. Caractère de la zone	116

Chapitre 3 : Zone 1AUE

1.1. Caractère de la zone	118
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	119
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysa- gère	121
Section 3 : Équipements et réseaux	123

V. ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre 1 : Zone A

Caractère de la zone.....	125
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	127
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysa- gère	135
Section 3 : Équipements et réseaux	143

Chapitre 2 : Zone N

Caractère de la zone.....	145
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	146
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysa- gère	150
Section 3 : Équipements et réseaux	153

VI. ANNEXES

156

LISTING DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX

GUIDE ADS DDT 25 Mouvement de terrains

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique au territoire intercommunal de la Communauté de communes Altitude 800 qui se compose des 9 communes suivantes :

Arc-sous-Montenot	Levier
Chapelle-d'Huin	Septfontaines
Evillers	Villeneuve-d'Amont
Gevresin	Villers-sous-Chalamont
Le Val d'Usiers	

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire intercommunal :

- Les articles L 424-1, L 102-13 et R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du code de l'urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire intercommunal concerné.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire intercommunal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il édicte des règles pour chacune des zones ainsi que pour les secteurs affiliés.

Les zones urbaines

Zone UA : zone d'urbanisation regroupant les parties anciennes des villages. Cette zone possède diverses fonctions : habitat, commerce, service, équipement collectif, activité diverse compatible avec l'habitat. Elle présente différents secteurs.

UA

UAb concerne le centre ancien de Levier.
UAp concerne les centres anciens des communes du Val d'Usiers.
UAoap1,2,3 : secteurs concernés par une OAP sectorielle.

Zone UB : zone d'urbanisation correspondant aux extensions récentes. Cette zone possède diverses fonctions (équipement collectif, activité diverse compatible avec l'habitat...) mais la fonction principale reste l'habitat. Elle présente différents secteurs.

UB	UBi : secteur où la sous-destination « industrie » est autorisée (Goux-les-Usiers - Val d'Usiers). UBoap 1.2.3 : secteurs concernés par une OAP sectorielle.
-----------	---

Zone UE : zone d'urbanisation qui accueille des équipements collectifs (groupe scolaire, stade,...). Elle présente 2 secteurs spécifiques.

UE	UEI concerne le site de l'Enclos à Septfontaines. UES concerne le groupe scolaire LaSalle à Levier.
-----------	--

Zone UY : zone d'urbanisation avec pour vocation l'accueil des activités économiques et notamment celles qui sont peu ou pas compatibles avec la proximité de l'habitat. Elle présente 2 secteurs spécifiques

UY	UYb concerne la ZAE de Champs Bégaud à vocation principale d'activités. UYc concerne la ZAE de Champs Bégaud à vocation principale de commerces
-----------	--

Zone UP : zone d'urbanisation qui concerne de vastes propriétés composées de bâtisses d'intérêt patrimonial (maisons bourgeoises, châteaux) et de parcs d'agrément boisés ou non.

Les zones à urbaniser

Zone 1AU : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi selon les conditions définies par les OAP et le présent règlement.
La vocation principale est l'habitat.

1AU	1AU concerne les zones 1AU pour les communes concernées. 1AU1 à 1AU4 concerne les différentes zones 1AU de Levier. Elles sont soumises à OAP sectorielle.
------------	---

Zone 1AUE : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi selon les conditions définies par les OAP et le présent règlement.

La vocation principale est d'accueillir des équipements collectifs et des services ou commerces.

1AUE

1AUE concerne la zone du cœur de la commune nouvelle du Val d'Usiers.
1AUEs concerne la zone d'extension du pôle scolaire du lycée agricole de Levier.

Zone 2AU : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation après une procédure de modification ou de révision du PLUi, .

La vocation principale est l'habitat.

Zone 2AUys : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation après une procédure de modification ou de révision du PLUi.

La vocation principale est d'accueillir des activités économiques et principalement un projet de scierie ou d'activités économiques de transformation du bois.

Les zones agricoles

Zone A : zone réservée à l'activité agricole. Elle recouvre les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle présente différents secteurs dont des STECAL

A

Ap secteur à vocation paysagère où les constructions sont limitées.
A1 à A5 secteurs isolés non agricoles considérés comme des STECAL
Ai secteur de la zone A concerné par des risques d'inondation.

Les zones naturelles et forestières

Zone N : zone couvrant les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

N

Nt1 et Nt2 concerne des STECAL « touristique » dérogation « Loi Montagne »
NL concerne le camping de Levier – STECAL dérogation « Loi Montagne ».
N isdi concerne un secteur de stockage de déchets inertes sans construction
Ne secteur du terrain de football du Val d'Usiers – Gouxles-Usiers destiné à être renaturé à moyen ou long termes et pouvant actuellement servir d'équipement sportif.
Nf qui permet les constructions liées à l'exploitation forestière

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES, IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS, ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Article L. 152-3 du Code de l'urbanisme

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 2 à 10 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Articles L. 111-15 et L. 111-23 du Code de l'urbanisme

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. » **Le PLUi autorise la reconstruction à l'identique ou selon les règles du PLUi** après sinistre sauf si le sinistre est du à un risque mentionné dans le PLUi et s'appliquant à la construction détruite.

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Article L. 111-16 du Code de l'urbanisme

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

ARTICLE 5 - AMÉNAGEMENTS APPORTÉS AUX RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION ET À LA HAUTEUR DE CERTAINES CONSTRUCTIONS

Si l'économie du projet le justifie, les règles relatives aux articles 2, 3 et 4 des zones ne s'appliqueront pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif tels que :

- Transformateurs électriques, infrastructures et ouvrages de transport d'électricité,
- Voirie, réseaux secs et humides...

ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Article L. 152-4 du Code de l'urbanisme

«L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»

ARTICLE 7 - APPRÉCIATION DES RÈGLES ÉDICTÉES AU REGARD DE L'ENSEMBLE D'UN PROJET

Article R. 151-21 du Code de l'urbanisme

«[...] Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.»

Cette disposition s'appliquera sur le territoire intercommunal d'Altitude 800.

ARTICLE 8 - CLÔTURES

Article R*421-12 du Code de l'urbanisme

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.»

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur toutes les zones U et AU, au vu de la délibération du conseil communautaire en ce sens du 7 avril 2025 prise en application du d) de l'article R*421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme (ordonnance du 23.09.2015).

ARTICLE 10 - LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire intercommunal :

- Code du patrimoine et notamment son Livre V,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002,
- Loi modificative n°2003-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;
- Loi n°2004-804 du 9 août 2007 pour le soutien à la consommation et à l'investissement (article 17).

En application du code du patrimoine, articles L. 531-14 à 16 et R*531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC, tel : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 544-1 à L. 544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4 relatif aux dispositions pénales.

Doivent faire l'objet d'une saisine de la DRAC, en application des articles R.523-4 et R.523-5 du code du patrimoine, les projets :

- de ZAC et lotissements d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares,
- d'aménagements précédés d'une étude d'impact,
- de travaux sur monuments historiques classés,
- de travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol, de préparation de sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre,
- de création de retenue d'eau ou d'arrachage ou destruction de souches ou de vignes d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare.

Dans le but d'optimiser la prise en compte du patrimoine archéologique et la mise en oeuvre des éventuelles opérations archéologiques dans les programmes de travaux, il est recommandé aux pétitionnaires de consulter la DRAC avant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme (article L.522-4 du code du patrimoine). Le dossier de consultation devra comporter un plan parcellaire, les références cadastrales, un descriptif sommaire du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette, ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Dans un délai de deux mois maximum, le service régional de l'archéologie de la DRAC indiquera si le projet donnera lieu ou non à prescription. Dans l'affirmative, les pétitionnaires pourront lui adresser une demande de réalisation anticipée de prescription.

L'aménageur qui sollicite la réalisation anticipée d'une prescription est redevable de la redevance prévue à l'article L.524-2, si les aménagements concernent un terrain de plus de 3 000 m². »

ARTICLE 11 - PERMIS DE DÉMOLIR

La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir au vu de la délibération des conseils muni en ce sens du (délibérations à prendre par les communes).

Par ailleurs la démolition de tout ou partie des bâtiments existants repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent également faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

ARTICLE 12 - RAVALEMENT DE FAÇADES

Article R*421-17-1 du Code de l'urbanisme

«Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;
- c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.»

Les travaux de ravalement de façade nécessitent une déclaration préalable s'ils se situent dans toutes les zones au vu de la délibération du conseil communautaire en date du 7 avril 2025.

Le pétitionnaire pourra avantageusement faire référence au Guide pour la réhabilitation du bâti ancien en centre bourg – Adapter le bâti ancien aux enjeux climatiques, établi par l'AJENA et Stéphanie HONNERT architecte, pour le Ministère de la Culture et la Préfecture de la Région Bourgogne-Franche-Comté et téléchargeable par les liens suivants :
<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Bourgogne-Franche-Comte/Actualite-a-la-One/Adapter-le-bati-ancien-aux-enjeux-climatiques-introduction-et-presentations-du-programme> ou
<https://www.ajena.org/bati-ancien/guide-et-outils>.

ARTICLE 13 – GESTION DE L’EAU PLUVIALE

Pour toute construction principale, la mise en place de dispositifs (citernes par exemple) pour la récupération des eaux pluviales est conseillée. Outre l’intérêt de l’usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces dispositifs présentent l’avantage de stocker une quantité non négligeable d’eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d’eaux pluviales. Dans le cas d’un stockage aérien, une recherche d’intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée. Les citernes existantes liées à d’anciennes exploitations agricoles sont à préserver comme éléments de réserve d’eau et comme éléments de patrimoine.

La réalisation de citernes, enterrées si possible, est à favoriser au maximum, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l’usage de l’eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations et notamment les dispositions du code de la santé publique en matière de protection des réseaux dont l’arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l’intérieur et à l’extérieur des bâtiments, ou encore l’arrêté R1321-57 du même code

La gestion des eaux pluviales et leur rejet dans le milieu naturel, dans les zones AU et dans les projets d’aménagement d’ensemble, doit être définie en lien avec des études de sols et hydrologiques permettant de ne pas mettre en charge le réseau souterrain ni entraîner des risques d’effondrement ou d’inondation des dolines, de préserver le fonctionnement hydraulique des zones humides et de permettre une régulation des débits.

Les sources existantes captées ou non sont à préserver dans le cadre d’une gestion à long terme de la ressource en eau sur le territoire de la CCA800

ARTICLE 14 - RISQUES ET NUISANCES

Zones soumises au risque d'inondation

Au regard des données de la DDT du Doubs (AZI) et des données communales locales, la CCA800 est concernée par le risque inondation. Pour garantir l'information des pétitionnaires, constructeurs et usagers quant à cet aléa, les secteurs concernés sont identifiés par des trames spécifiques au règlement graphique (en vertu de l'article R.151-31 2° et R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme). Pour tout aménagement ou construction sur les secteurs concernés, il conviendra de se référer aux dispositions précisées à l'article 2.1 de la zone.

Des nappes d'eau en sous-sol ou des remontées de nappes d'eau sont présentes sur certaines communes de la CCA800, le PLUi prend en compte ces phénomènes avec un « indice s » pour les zones urbaines ou à urbaniser concernées. Dans ces zones indicées « s », les sous-sols sont interdits.

Zones soumises au risque mouvement de terrain

Au regard de l'Atlas des secteurs à risque de mouvement de terrain du Département du Doubs mis à jour en 2012 et repris dans un guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols et la planification du territoire en l'absence de PPR Mvt, et des données locales, la CCA800 est affectée par des risques d'éboulement, d'affaissement et de glissement de terrain plus ou moins importants selon les secteurs (dolines, glissement, éboulement, marnes en pente). Pour garantir l'information des pétitionnaires, constructeurs et usagers quant à ces aléas, les secteurs en zone d'aléa moyen à très fort sont identifiés par des trames spécifiques au règlement graphique (en vertu de l'article R.151-31 2° et R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme).

Selon le niveau d'aléa, il pourra être demandé la réalisation d'une étude géotechnique sous la responsabilité du constructeur, avant d'entreprendre tous travaux affectant le sol.

Pour rappel, les données suivantes sont extraites du guide de la DDT du Doubs où tout aménagement ou construction sur les secteurs concernés doivent être traités comme suit. Le Guide est joint en annexe du présent règlement.

   	<p>Les indices karstiques ponctuels (dolines, pertes ...) sont inconstructibles et ne peuvent être remblayés. Cette prescription concerne tous les indices karstiques, identifiés sur les plans de zonage ou découverts à l'issue de l'approbation du PLUi. Les dolines sont représentées de manière ponctuelle sur le règlement graphique, elles ont cependant une certaine étendue spatiale. Les interdictions de comblement et constructions concernent l'intégralité de l'étendue de ces dolines (i.e. le fond et les flancs de la doline).</p> <p>Les zones d'aléas forts d'affaissement (forte densité de dolines) sont inconstructibles, des projets peuvent dans certains cas être admis sous conditions strictes notamment pour des équipements d'intérêts collectifs, des extensions limitées dans des STECAL, des annexes de constructions isolées existantes à l'approbation du PLUi édifiées après réalisation et respect d'une étude géotechnique à mener au préalable (cf. Guide DDT du Doubs jointe en annexe du PLUi).</p> <p>Les zones d'aléas forts d'éboulement linéaire ou surfacique sont inconstructibles, des projets peuvent dans certains cas être admis sous conditions strictes notamment pour des annexes de constructions isolées existantes à l'approbation du PLUi édifiées après réalisation et respect d'une étude de faisabilité à mener au préalable (cf. Guide DDT du Doubs jointe en annexe du PLUi).</p>
--	---

  	<p>Pour les zones soumises au risque de glissement de terrain conformément à la doctrine locale de la DDT du Doubs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Dans les zones d'aléa moyen (pente comprise entre 8 et inférieure à 14°), le projet doit présenter des garanties techniques (des vérifications sont nécessaires) : réalisation préalable et respect d'une étude géotechnique ou respect des mesures de réduction de la vulnérabilité préconisées par la DDT. Ces études sont recommandées pour les petits projets (extension, auvents, ...). ○ Les zones d'aléa fort (pente comprise entre 14° et 21°), le principe est l'interdiction des constructions neuves, sauf exceptions. Des projets pourront être autorisés dans certains cas, sous conditions strictes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projets non situés dans les secteurs a priori les plus exposés : dolines pied de falaise, zones de glissement avéré. ▪ Préalablement à la définition du projet, réalisation d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risques et fixant les conditions de réalisation de constructions neuves dans les zones les moins exposées. ▪ Examen conjoint du projet et de l'étude par la DDT. ▪ Réalisation du projet conforme aux préconisations de l'étude géologique, hydrogéologique, et géotechnique précitée. ○ Dans les zones d'aléa très fort (pente supérieure à 21°) Aucun projet de construction ne pourra être autorisé. ○ Pour l'ensemble de ces zones, l'infiltration des eaux est interdite afin de ne pas augmenter le risque de glissement.
--	---

A noter : les aléas faibles de différents risques « mouvement de terrain » sont reportés sur une cartographie par commune dans l'annexe du rapport de présentation.

Risque sismique

La CCA800 est classée en zone à risque sismique 3 « modérée », d'après le nouveau zonage sismique institué par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Ce nouveau zonage ainsi que les nouvelles règles de construction parasismiques sont entrés en vigueur le 1er mai 2011. Des prescriptions parasismiques sont imposées aux nouvelles constructions au titre du décret n°916-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

Nuisances sonores

En application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement posant le principe de la prise en compte des nuisances sonores lors de la construction de bâtiments à proximité d'infrastructures de transports terrestres, la RN57 a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011, mis à jour le 27 juillet 2021 déterminant la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette infrastructure. Les secteurs soumis aux dispositions de la loi sur le bruit sont présentés dans les annexes du dossier de PLUi.

Les constructions nouvelles ayant une fonction d'hébergement implantées en zone d'exposition au bruit doivent répondre aux prescriptions de l'Arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

La carte des communes concernées et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLUi.

Aléa « retrait-gonflement » des argiles

La CCA800 est concernée par des aléas faibles et moyens du phénomène retrait-gonflement des argiles.

Le risque de retrait-gonflement des argiles, dont les recommandations et obligations sont rappelées ci-dessous, et dont des consignes complémentaires peuvent être trouvées dans le rapport de présentation ainsi que sur le site

internet www.géorisques.gouv.fr.

Application aux zones concernées par des aléas moyens :

Il est rappelé qu'en accord avec le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, des études géotechniques sont imposées aux actes de vente de terrain constructible et contrat de construction dans les zones soumises à un aléa au minimum moyen de retrait gonflement des argiles pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Risques Forêt

En application du SCoT et en lien avec les décrets à paraître concernant la prise en compte du risque d'incendie de forêt, le PLUi présente des secteurs de limitations de la constructibilité en zone urbaine avec l'interdiction de toutes constructions pour les parcelles inscrites dans une zone de recul de 30 m par rapport aux boisements ou si elles sont situées en forêt ou dans un boisement constitué. Seules des annexes limitées sont autorisées.



Les motifs suivants localisent les bâtiments ou secteurs concernés :

Risque radon

Lorsque les résultats de mesure du radon dépassent 300 Bq/m³, le propriétaire doit mettre en œuvre en premier lieu des actions simples sur le bâtiment pour réduire l'exposition des personnes au radon (ex : rétablissement des voies d'aération naturelle, aération par ouverture des fenêtres).

Expositions aux pollens

Le choix des essences végétales ne peut se porter uniquement sur leurs résistances aux changements globaux à venir. La plantation d'espèces anémophiles dont le pollen est allergisant doit être évitée. Un guide d'information « Végétation en Ville » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées peut être consulté sur le lien suivant : <https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens>.

Lutte contre l'ambroisie

L'arrêté préfectoral du 9 mai 2019 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan de lutte contre l'ambroisie dans le département du Doubs fixe une obligation de prévention et de destruction de l'ambroisie, qui s'impose à tous. En particulier, tout maître d'ouvrage et tout maître d'œuvre doit veiller à prévenir la dissémination des semences lors des travaux.

Lutte anti-vectorielle

En lien avec la colonisation du Doubs par le moustique tigre, il est recommandé, lors de tout nouveau projet de construction, de limiter ou d'éviter le recours à certains ouvrages ou équipements particulièrement propices au développement du moustique (terrasses à plots, gouttières en particulier inaccessibles...). Une attention particulière doit être apportée également sur la conception des stockages d'eaux pluviales et des bassins de rétention afin d'éviter de générer des zones de stagnation des eaux à proximité des habitations afin de ne pas créer les conditions favorables aux gîtes larvaires.

ARTICLE 15 - STATIONNEMENT

Article L. 151-34 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L. 151-35 du Code de l'urbanisme

«Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'État.»

ARTICLE 16 - EMBLACEMENTS RÉSERVÉS

Des emplacements réservés sont délimités dans les plans de zonage en application de l'article **L. 151-41** du code de l'urbanisme.

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles définies dans la liste des emplacements réservés y sont interdites.

Par exception, les articles L. 433-1 et L. 433-3 du Code de l'urbanisme permettent la délivrance de permis de construire à caractère précaire sur des emplacements réservés, le bénéficiaire du permis de construire devant « enlever, sans indemnité, la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état à la première demande du bénéficiaire de la réserve ».

Le PLUi de la CCA800 comprend 2 emplacements réservés :

Numéro	Bénéficiaire	Destination	Surface(m ²)
1	Commune de Levier	Aménagement urbain	748
2	Commune de Levier	Extension du groupe scolaire	219

II. LEXIQUE

1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Destination «Exploitation agricole et forestière»

La **sous-destination exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

La **sous-destination exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

1.2. Destination «Habitat»

La **sous-destination logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux (LLS) en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La **sous-destination hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service parahôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

1.3. Destination «Commerce et activités de services»

La **sous-destination artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La **sous-destination restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La **sous-destination commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

La **sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

La **sous-destination hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

La **sous-destination cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

1.4. Destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics»

La **sous-destination locaux et bureaux accueillant du public** des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La **sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

La **sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la sante publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La **sous-destination salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La **sous-destination équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases.

La **sous-destination autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

1.5. Destination «Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire»

La **sous-destination industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La **sous-destination entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La **sous-destination bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La **sous-destination centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

2. DÉFINITIONS POUR LE PLUI

ABRI DE JARDIN

Construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, les outils, le mobilier de jardin, des vélos ...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, et avoir ou non des fondations.

ACROTÈRE

Éléments d'une façade situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes-corps, pleins ou à claire-voie.

ALIGNEMENT

L'alignement est une notion issue du code de la voirie routière. Il correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Notion à utiliser uniquement par rapport aux voies.

ANNEXE

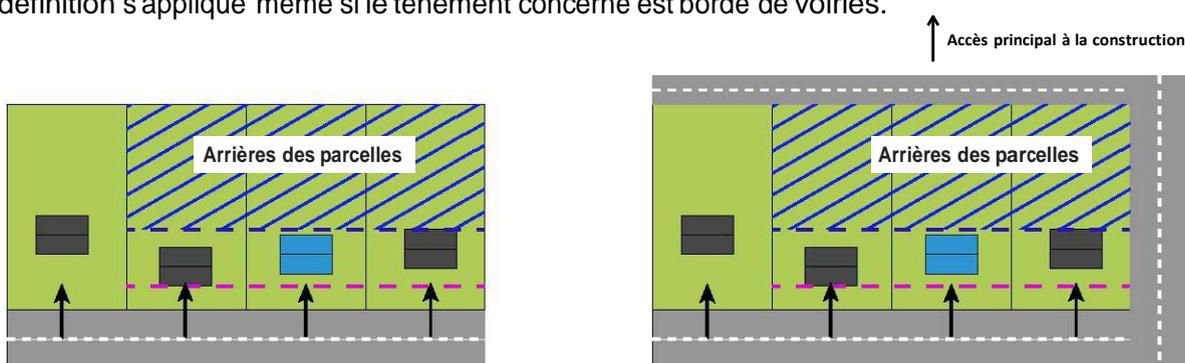
Une annexe est une construction secondaire, généralement de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples : garage, piscine, abri de jardin, carport, cave, bûcher ...

ARRIÈRE DE LA PARCELLE

La voirie permettant les accès principaux aux constructions principales constituera la façade avant de la parcelle. L'arrière sera par définition l'espace opposé.

Cette définition s'applique même si le tènement concerné est bordé de voiries.



ATTIQUE

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait, en général de façon plus légère.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

BÂTIMENT AGRICOLE

Une construction à usage exclusivement agricole, utile pour le stockage, la transformation ou la distribution de produits agricoles. Elle est couverte et peut ne pas être close.

COMBLES

Les combles désignent le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. La hauteur du comble au droit de la façade par rapport à l'égout ne peut excéder 1,8 m. Au-delà, il s'agit d'un étage supplémentaire.

Les combles aménagés sont limités à un niveau.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITAT INTERMÉDIAIRE

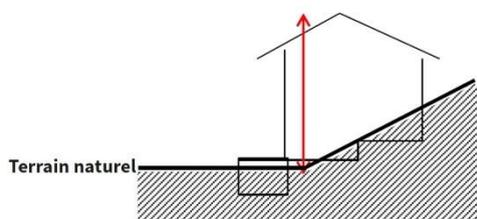
Logement comprenant un accès individuel, un espace extérieur privatif. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra pas dépasser R+3.

Cette définition s'appuie sur la circulaire de la direction de la construction de 1974.

HAUTEUR

La hauteur maximale autorisée correspond à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction avant les éventuels travaux de terrassement et / ou de remblaiement (terrain naturel). Les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



INSTALLATION AGRIVOLTAÏQUE

Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

LAMBREQUIN

Pièce ou bandeau d'ornement en bois ou en métal, parfois ajouré, disposé devant la partie supérieure de la fenêtre pour notamment permettre l'occultation d'éléments techniques.

LEVÉE DE GRANGE

Remblais de terre permettant traditionnellement aux véhicules agricoles d'accéder à la grange haute.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes – seront considérées comme des limites séparatives.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

LOGEMENT INDIVIDUEL

Il s'agit d'un logement dans une maison individuelle. Cette dernière peut comporter au maximum deux logements construits par le même maître d'ouvrage.

LOGEMENT DE FONCTION

Habitation liée à l'exercice de l'activité professionnelle constituant un accessoire du contrat de travail.

MUR GOUTTEREAU

Mur extérieur situé sous les gouttières ou les chéneaux d'un versant de toit.

ORIEL

Fenêtre en encorbellement ou baie vitrée courbe faisant saillie sur un mur de façade.

PARCELLE EN DRAPEAU

Parcelle positionnée en second rideau, desservie par une voie d'accès privée.

PLEINE TERRE

La pleine terre est un espace non bâti, perméable et végétalisé en lien direct avec les strates naturelles du sol. Les ouvrages d'infrastructures profonds (réseaux, canalisations, ...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Cet espace doit également pouvoir recevoir des plantations.

SURFACE DE PLANCHER

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme de la construction qui correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

STUDIO

Logement composé d'une unique pièce principale et de locaux accessoires (salle d'eau/de bain, cuisine...).

SOULERET

Débord important sur la façade gouttereau. Ce débord peut-être soutenu par des consoles en bois.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Par voie, il est visé les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. Il s'agit de l'espace qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Exemples : jardins et parcs publics, places publics, parkings publics non souterrain, ...

Illustrations / rappels

Si votre projet crée une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m², vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.

Un permis de construire est exigé si votre projet crée de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Ce seuil peut être porté à 40 m² en application de l'article R.421-14 du CU.

Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si la surface de plancher dépasse 150 m².

Les entrepôts constituant le complément d'une activité située sur le même tènement sont considérés comme des locaux accessoires. Ils ont la même destination ou sous-destination que la construction principale.

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R. 111-47).

Le stationnement d'une caravane au-delà de 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.

RAPPEL :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.